

# **TEP EJENDOMME ApS**

Hovedgaden 32  
4270 Høng

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/06/2018**

---

**Niels Eiland**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TEP EJENDOMME ApS  
Hovedgaden 32  
4270 Høng

CVR-nr: 31419425  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
Kalundborgvej 4  
4281 Gørlev  
DK Danmark  
CVR-nr: 94431468  
P-enhed: 1002851399

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TEP Ejendomme Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 21/05/2018

## Direktion

Niels Eiland Olsen

Per Juul Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TEP EJENDOMME ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TEP EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 7. Det fremgår heraf, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af denne usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gørlev, 21/05/2018

Per Ole Nielsen , mne1020  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
CVR: 94431468

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud i 2017 på tkr. 55, og selskabets balance udviser en egenkapital 31. december 2017 på tkr. 159.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning af måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og forbedringsomkostninger samt andre direkte omkostninger, som kan henføres til ejendommenes drift.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

---



Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		302.810	325.300
Ejendomsomkostninger .....	1	-102.301	-175.846
Administrationsomkostninger .....	2	-20.789	-23.860
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>179.720</b>	<b>125.594</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-50.000	-100.000
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-59.505	-66.298
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>70.215</b>	<b>-40.704</b>
Skat af årets resultat .....		-15.448	4.902
<b>Årets resultat .....</b>		<b>54.767</b>	<b>-35.802</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		54.767	-35.802
<b>I alt .....</b>		<b>54.767</b>	<b>-35.802</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		2.400.000	2.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.450.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.450.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		19.506	15.000
Udsudte skatteaktiver .....		33.775	49.223
Periodeafgrænsningsposter .....		6.797	6.677
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>60.078</b>	<b>70.900</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>60.078</b>	<b>70.900</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.460.078</b>	<b>2.520.900</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Overført resultat .....		33.230	-21.537
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>159.230</b>	<b>104.463</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.759.702	1.838.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.759.702</b>	<b>1.838.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		78.906	39.915
Gæld til banker .....		216.919	287.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		47.218	46.358
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	6	173.103	178.834
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>541.146</b>	<b>577.829</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.300.848</b>	<b>2.416.437</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.460.078</b>	<b>2.520.900</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	126.000	-21.537	104.463
Årets resultat .....		54.767	54.767
Egenkapital, ultimo .....	126.000	33.230	159.230

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskat og afgifter	18.033	21.766
Forsikring	18.699	18.398
Vedligeholdelse	32.020	26.531
Installation af varmepumpe	0	88.560
El, varme og vand	33.549	20.591
	<b>102.301</b>	<b>175.846</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Telefon/internet	4.524	4.181
Revisorhonorar/bogføringsassistance	12.765	16.220
Gebyrer	3.500	3.459
	<b>20.789</b>	<b>23.860</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, pengeinstitut	17.218	25.727
Prioritetsrenter	42.287	40.571
	<b>59.505</b>	<b>66.298</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2017 kr.	Inv. ejendomme 2016 kr.
Dagsværdi primo	2.450.000	2.550.000
Årets værdiregulering	-50.000	-100.000
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.450.000</b>

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt i den beregningsmodel der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis er:

Udlejningsprocent	94	94
Afkastkrav i %	8	8

Investerings ejendomme består af 1 ejendom samt 1 tilstødende grund. Ejendom og grund udlejes til bolig og erhverv.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.838.608	78.906	1.759.702	1.445.637
	<b>1.838.608</b>	<b>78.906</b>	<b>1.759.702</b>	<b>1.445.637</b>

#### 6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 kr.
Huslejedepositum	139.500	139.500
Anden gæld	33.603	39.334
	<b>173.103</b>	<b>178.834</b>

## **7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Investerings ejendommen indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendommen. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For prioritetsgæld, med en oprindelig hovedstol på kr. 2.147.000, er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.400.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet underpant i ejerpantebrev kr. 604.297 med pant i ovennævnte ejendomme.